



**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**SEZIONE SECONDA CIVILE**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**DISPOSTA DAL GIUDICE**  
**DOTT.<sup>ssa</sup> CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO**

[Redacted]  
[Redacted]

udienza: 20/06/2023

**Consulente**  
**Tecnico**  
**d'Ufficio**

**dott. arch. Daniele Antonio Tefa**



---

## INDICE

1.0	Premessa	1
2.0	Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	2
a)	<i>valore complessivo - in base alla perizia di stima disposta nell'esecuzione immobiliare- della quota di spettanza dell'esecutata</i>	2
b)	<i>specificare se la divisione possa attuarsi mediante attribuzione in natura delle quote dei condividenti, previa divisione in natura dei cespiti in comunione, indicando, in tale eventualità, i costi necessari".</i>	4



TRIBUNALE DI MESSINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DISPOSTA DAL GIUDICE DOTT.<sup>ssa</sup> CLAUDIA GIOVANNA

BISIGNANO NELLA CAUSA CIVILE N° [REDACTED] R.G. PROMOSSA

DA [REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

**1.0 Premessa**

Con ordinanza del 21 marzo 2023 il sig. G.I dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano disponeva il richiamo del sottoscritto arch. Daniele Antonio Tefa, con studio in Santa Teresa di Riva (ME), Viale Regina Margherita n° 477 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Messina con n° 766, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n° [REDACTED] R.G. promosso da [REDACTED], difeso dagli avv. Maurizio Bufalini e Gaia Miccoli, creditrice attrice, contro [REDACTED], debitrice esecutata.

Nella succitata ordinanza l'ill.mo sig. Giudice, scioglieva la riserva e disponeva che:

*“ritenuto che appare necessario chiedere chiarimenti al ctu in merito ai seguenti profili:*

*a) valore complessivo - in base alla perizia di stima disposta nell'esecuzione immobiliare- della quota di spettanza dell'esecutata; b) specificare se la divisione possa attuarsi mediante attribuzione in natura delle quote dei condividenti, previa divisione in natura dei cespiti*



*in comunione, indicando, in tale eventualità, i costi necessari”.*

Il Magistrato disponeva il termine di giorni 60 dalla comunicazione dell'ordinanza da parte della Cancelleria per il deposito di una sintetica relazione di chiarimento.

## **2.0 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato**

### ***a) valore complessivo - in base alla perizia di stima disposta nell'esecuzione immobiliare- della quota di spettanza dell'esecutata***

Il valore complessivo dei beni, sulla scorta della relazione di stima redatta dallo scrivente nella qualità di esperto nominato nell'ambito della procedura esecutiva n. 293/2018 R.G.Es. è pari a 41.181,28 €, con un valore della quota di spettanza dell'esecutata, sig.ra [REDACTED], pari a **13.290,29 €**.

Al fine di rispondere in modo puntuale ed esaustivo ai chiarimenti richiesti nel richiamo nel presente giudizio di divisione si ritiene utile in riportare nell'allegata tabella il valore di ogni singolo lotto (nonché, ove presente, di ogni corpo costituente il lotto) e della quota spettante all'esecutata [REDACTED] ed a ogni dividente ([REDACTED] sulla scorta dei valori riportati nella consulenza estimativa depositata dallo scrivente nell'ambito della procedura esecutiva n° 293/2018:

-----  
-----  
-----  
-----



LOTTO	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		valore complessivo
	quota	valore	quota	valore	quota	valore	quota	valore	
LOTTO 1									
fg. 211 part. 187 sub 1	1/3	1.085,00 €	1/3	1.085,00 €	1/3	1.085,00 €	---	0	3.255,00 €
LOTTO 2									
A fg. 198 part. 218-217- 139-140	1/3	1.591,20 €	1/3	1.591,20 €	1/3	1.591,20 €	---	0	4.773,60 €
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
C fg. 198 part. 141-214-215	1/3	1.380,40 €	1/3	1.380,40 €	1/3	1.380,40 €	---	0	4.141,20 €
D [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
LOTTO 3									
A fg. 198 part. 29	1/6	83,40 €	---	0	---	0	5/6	417,00 €	500,40 €
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	---	[REDACTED]	[REDACTED]
LOTTO 4									
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
LOTTO 5									
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
D2 fg. 200 part. 1607	1/3	156,40 €	1/3	156,40 €	1/3	156,40 €	---	0	469,20 €



████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
LOTTO 6									
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
LOTTO 7									
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
LOTTO 8									
fg. 209 part. 898	1/3	50,40 €	1/3	50,40 €	1/3	50,40 €	---	0	151,20 €
LOTTO 9									
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
LOTTO 10									
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
LOTTO 11									
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
████	██	████████████████	████	██	██	██	██	██	████
TOTALE	13.290,29 €		████████	████████		████████	████████		████████

**b) specificare se la divisione possa attuarsi mediante attribuzione in natura delle quote dei condividenti, previa divisione in natura dei cespiti in comunione, indicando, in tale eventualità, i costi necessari”.**

Il progetto di divisione che lo scrivente ha redatto mediante attribuzione in natura delle quote dei condividenti, previa divisione in natura dei cespiti in comunione, **senza frazionamenti dei terreni al fine di non affrontare ulteriori costi** che graverebbero in maniera considerevole sulle parti, prevede la formazione di quattro lotti



indipendenti, con una minimo congruaglio in danaro:

LOTTO A [REDACTED] (valore quota € 13.290,29)

lotto 1                      valore lotto                      €    3.255,00

lotto 2-A                    valore lotto                    €    4.773,60

lotto 2-C                    valore lotto                    €    4.141,20

lotto 3-A                    valore lotto                    €     500,40

lotto 5-D2                   valore lotto                    €     469,20

lotto 8                      valore lotto                    €     151,20

valore complessivo LOTTO A    € **13.290,60**

[REDACTED]

[REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]

[REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]

[REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]

[REDACTED]                      [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]

[REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]

[REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]

[REDACTED]                      [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]

[REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]

[REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]                      [REDACTED]







conferitomi, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno  
la presente relazione.

Santa Teresa di Riva (ME), 27 aprile 2023            il tecnico  
*Arch. Daniele Antonio Tefa*

